



谁来申购

主要是中低收入者

共有产权住房,哪些人有资格申请呢?

从上海来看,自2010年以来,已连续4次降低申请共有产权住房的准入门槛,目前3人及以上家庭人均月可支配收入已放宽到5000元。截至今年第一季度,该市累计签约购房家庭约6.7万户,基本做到当年申请、当年选房。

江苏淮安早在2007年即推行共有产权经济适用房,住房限定套型面积(家庭人口3人控制在60平方米左右,最高不得超过90平方米)。目前,淮安已经申购的共有产权房将近900套,政府向符合条件的家庭发放供应券,2年内有效。

与上海、淮安相比,北京共有产权住房一推出即供不应求。北京去年推出自住型商品房,最终明确为“共有产权性质的自住型”,价格低于周边市场30%、面积以90平方米以下为主。首个项目约提供2000套房源,最终有6.53万户确认申购。

从试点看,共有产权住房供给主要面对中低收入者,这无疑为保障其住房需求提供



产权咋分

个人占比50%以上

据住房和城乡建设部相关人士介绍,开展共有产权保障方式的主要做法是,地方政府让渡部分土地出让收益,有的还给予适当财政补助、税费减免,以降低住房的建设成本,然后以低于市场价格配售给符合条件的购房家庭。配售时,在合同中明确共有双方的产权份额及将来上市交易的条件和增值所得的分配比例。

根据试点情况,分摊比例是共有产权住房的焦点所在,也是未来调整的空间所在。近年,试点地区不断优化共有产权比例调节机制,个人出资比例一般为60%至100%,由购房者根据家庭支付能力自由选择,目标是让困难家庭支



如何退出

各地不同,还需探索

产权明晰无疑是退出机制建立起来的基础,只有购买时明确产权才能在退出时按比例与政府分成。

针对退出问题,江苏淮安探索实行更灵活的操作办法,即5年内以原价购买,5年至8年加同期贷款利息,8年后则按市场评估价购买或按比例分成转让收益,因家庭困难不能购回的,可以像原来的经适房一样继续使用。

从湖北黄石的试点情况看,住户如要购买超面积产权则需要按照市场价购买,住户不愿意购买,可永远共同持有产权。

目前,共有产权住房仍需进一步探索,且需要不断对制度创新。记者了解到,目前深圳的共有产权住房试点方案正在研究中,将在6月底前出台方案,并在今年下半年,有一个保障房项目采用共有产权方式。

深圳市住建局政策咨询委员会常务秘书长陈蔼贫表示,共有产权住房实际上关键是要理清政府与个人所占份额,以及份额如何转化的

了更多选择,但购房者也需要理性。

上海市房管局就提醒,市民在申请共有产权住房时,应当充分估量家庭的经济承受能力、贷款申请资格、原住房置换等实际条件,做到量力而行。暂时无力购买共有产权保障房的,可选择承租住房或公共租赁住房等其他住房保障渠道解决住房困难问题。

付部分经济适用房的购房款就能先行改善居住条件,再逐步取得全部产权。

从江苏淮安试点来看,通过政府产权分摊减轻购房人出资负担,根据住房需求家庭的困难程度决定分摊比例,从5:5、6:4到7:3,困难家庭出资比例最低不少于50%。

淮安市住建局副局长刘爱梅说,共有产权的做法是把产权先定下来,因为没有牟利空间,避免了“开宝马住经适房”和“经适房抽签六连号”等问题。不同的困难程度,可以有不同的产权比例。我们的经验是,打通了银行、公积金贷款的贷款助购渠道,让申购群体能够更加便利地买房。

问题。正在研究中的深圳共有产权住房试点方案中,不仅在考虑其他城市已经出台的共有产权模式,还在考虑推出政府与个人、政府与企业、企业与个人这3类共有产权模式。

共有产权住房全国6城市试点

与政府“合伙”买房
你愿意吗?

住房和城乡建设部总经济师冯俊4日表示,共有产权住房试点正在北京、上海、深圳、成都、淮安、黄石这6个城市推进,作为政策性住房的一种新形式,有人期望,有人观望。

所谓共有产权住房,其主要做法是,地方政府让渡部分土地出让收益,然后以较低的价格配售给符合条件的保障对象家庭;配售时,保障对象与地方政府签订合同,约定双方的产权份额以及保障房将来上市交易的条件和所得价款的分配份额。那么,与政府合伙买房,可行吗?

亮点

共有产权住房有两个直接作用:一个是通过共有产权的方式,使得部分群众自己支付一部分钱解决住房问题;另一个是规范现在的经济适用房和限价商品房制度,遏制在购置型的保障房里的牟利空间,使得买房子是解决住房问题,而非投机牟利。从长远看,它还能在一定程度上平抑高房价。

优点

共有产权住房上市交易,如何避免重蹈经济适用房、限价房出现的套利现象,就显得尤为重要。

值得关注的是,与以往的经济适用房、限价房不同,共有产权住房是一种有限产权住房。政府和购房者将共同分享土地和房屋的增值收益,也共同承担土地和房屋贬值带来的风险。从制度设计上看,有限产权的住房与完全产权的住房相比,本身就使投资获利的空间大为减小。申购价格基本与市场价格同步,更是大大压缩了非法牟利的空间。

难点

有业内人士指出,如果共有产权住房购买者在回购政府产权的时候,只要市场评估价降低几个百分点,即可获得巨大的经济利益。同样,政府收购个人产权时,如评估价虚高,也存在利益输送的问题。共有产权住房必须建立起公开透明的运作机制,从申请、分配、售后监管和退出等各个环节,设立防火墙。从试点城市的实践看,如何确定政府与个人的产权份额,以及如何约定上市交易的分配份额,压缩投机牟利空间,正是探索的难点与重点。



“合伙”买房 新华社发 朱慧卿作

评论

让共有产权住房
真正惠及困难群众

共有产权住房试点正在北京、上海、深圳、成都、淮安、黄石这6个城市推进,作为政策性住房的一种新形式,有人期望,有人观望,而能否压缩投机牟利空间决定其生命之树能否常青。

从已有的实践看,共有产权住房的主要做法是,地方政府让渡部分土地出让收益,然后以较低的价格配售给符合条件的保障对象家庭;配售时,保障对象与地方政府签订合同,约定双方的产权份额以及保障房将来上市交易的条件和所得价款的分配份额。

在高房价的现实冲击下,共有产权住房上市交易,如何避免重蹈经济适用房、限价房出现的“套利”现象,就显得尤为重要。

从以往经济适用房的困境来看,一旦申购成功,往往成为个人事实上的“恒产”,再加上配售和退出缺乏合理机制,由此问题丛生。有业内人士分析,如果

共有产权住房购买者在回购政府产权的时候,只要市场评估价降低几个百分点,即可获得巨大的经济利益。

因此,要避免重蹈覆辙,共有产权住房必须建立起公开透明的运作机制,从申请、分配、售后监管和退出等各个环节,设立“防火墙”。

值得关注的是,与以往的经济适用房、限价房不同,共有产权住房是一种有限产权住房。政府和购房者将共同分享土地和房屋的增值收益,也共同承担土地和房屋贬值带来的风险。从制度设计上看,“有限产权”与完全产权的住房相比,本身就使投资获利的空间大为减小。从试点城市的实践看,如何确定政府与个人的产权份额,以及如何约定上市交易的分配份额,压缩投机牟利空间,正是探索的难点与重点。人们期待着,随着试点的推进,制度的不断完善,让共有产权住房真正惠及住房困难群众。

新闻分析

共有产权住房
对楼市影响几何?

当前,楼市正在发生新的变化,“针对不同城市情况分类调控,增加中小套型商品房和共有产权住房供应,抑制投机投资性需求,促进房地产市场持续健康发展”。这是今年政府工作报告中所要求的。那么,共有产权住房会对楼市产生什么影响?

业内人士分析认为,随着共有产权住房供应量的逐渐增加,其在改善楼市结构、“对冲”高房价等方面的效应将逐渐凸显,并将有助于推动房地产调控模式的有效“切换”。

以北京市为例,该市今年将供应5万套共有产权性质的自住型商品房,占全年商品房销售的50%左右,可大大改变住房供给结构。同时,自住型商品房价格比周边市场价低30%左右,将对今年北京市场房价起到较大的缓冲作用。

不少业内人士指出,当前北京楼市成交量下降的一个重要原因是受自住型商品房的影响。

“自住型商品房有利于缓解北京目前的住房矛盾,能够起到一定平抑房价、稳定预期的作用。”一房企负责人说。

该负责人还表示,自住型商品房等共有产权住房的制度设计是对原有经济适用房制度的补漏,首先通过政府出资明确产权,其次在中购价格上基本与市场价格同步,压缩非法牟利的空间。

德佑地产市场分析师赵筱根认为,共有产权住房缓解了一部分中低收入家庭的经济压力,保障了其拥有房产的权利,一定程度上有助于抑制房价上涨。另外,作为住房保障和供应体系的一部分,共有产权住房体现了社会公平性。

指出,房地产调控方式逐渐向市场化方向转变,其中一个突出表现就是通过增加住宅土地供应、优质房企资本市场融资开闸、共有产权住房等多种方式,积极增强市场供给能力。

国务院发展研究中心研究员任兴洲认为,共有产权住房的本质是政府住房公共政策在商品住房领域的体现。共有产权住房一方面为居民提供了相对较低价格的普通商品房,使其“买得起,住得上”;另一方面,改善和优化了热点城市商品房住房供给结构;共有产权住房还缓解了一线和热点二线城市房价上涨的压力,在一定程度上能够平抑房价,疏解高房价的困扰。

洛阳移动
温馨提醒

尊敬的移动客户:

2014年高考将于6月7日至8日(9:00-17:00)进行,届时洛阳市区、县区各考点将会使用手机信号干扰器,考点周边区域网络信号会受到严重干扰,可能会出现无法正常拨打电话、通话断续、无法正常上网等情况,由此带来的不便敬请谅解!

中国移动通信集团河南有限公司洛阳分公司